

## Helle 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Loggia in Meidling



Objektnummer: 199397045

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 172,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,09
<b>Kaufpreis:</b>	264.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,01 €
<b>USt.:</b>	15,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



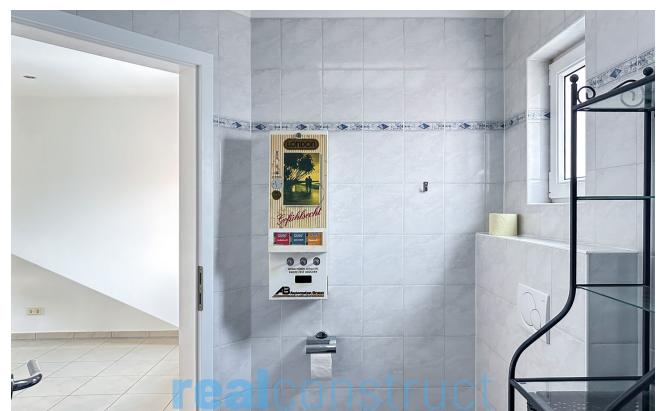
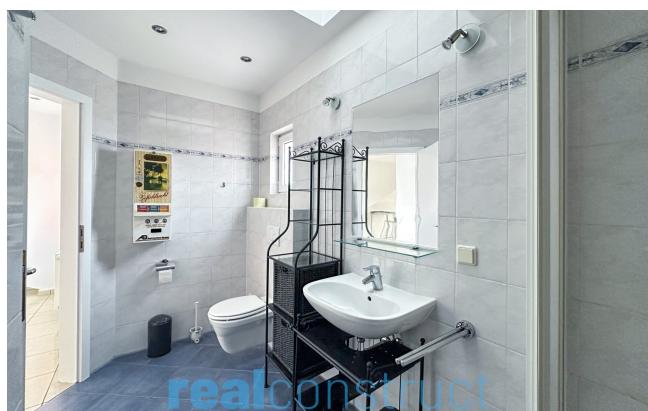
### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge













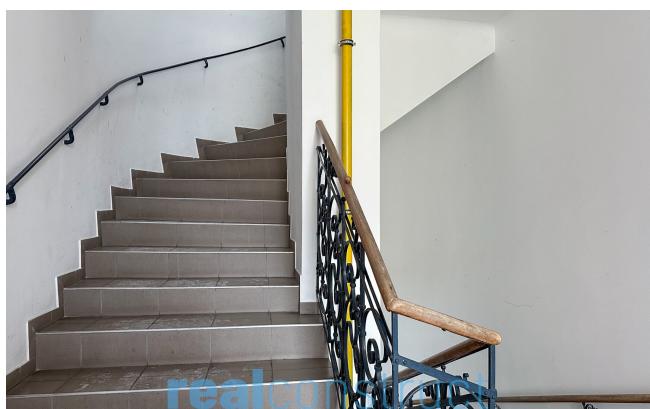
real construct



real construct

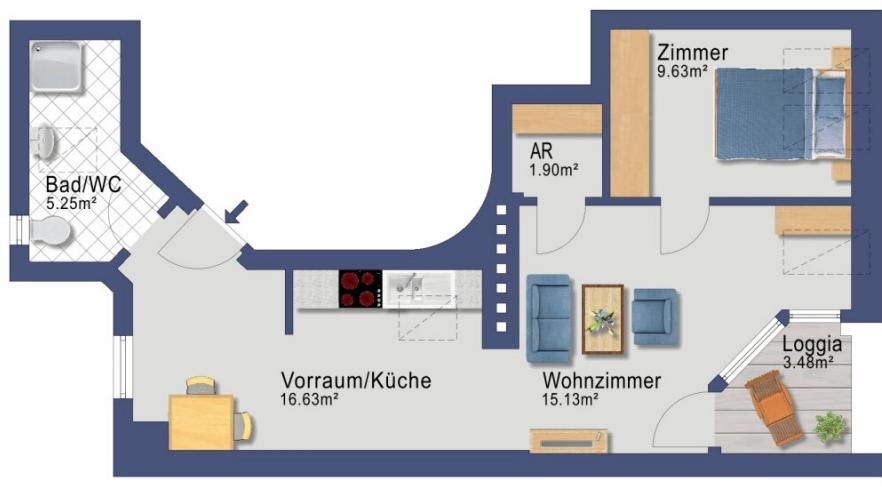


real construct









0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss

# Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau im Herzen von **Meidling an der Grenze zu Margareten**. Das **Dachgeschoß wurde im Jahr 2004 errichtet** und verbindet den Charme eines klassischen Wiener Zinshauses mit **zeitgemäßem Wohnkomfort**.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 48,54 m<sup>2</sup>** und wird durch eine **ca. 3,48 m<sup>2</sup> große, südwestseitig ausgerichtete Loggia** ergänzt, die mit einem **frostsicheren Wasseranschluss** ausgestattet ist und einen **traumhaften Fernblick** bietet. Zusätzlich gehören **zwei Kellerabteile** zur Wohnung und bieten **praktischen Stauraum**.

Die Wohnung besticht durch **attraktive Raumhöhen** mit bis zu ca. **4,10 m im Wohnzimmer**, die der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre und einen individuellen Charakter verleihen. Der Boden besteht aus einem **hochwertigen Laminat in Fischgrätoptik** (kein Parkett), das vor rund **einem Jahr erneuert** wurde und gemeinsam mit den ebenfalls **erneuerten Sockelleisten** sowie den **neuen Innentüren** ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild vermittelt.

Große **Dachflächenfenster**, welche **2022 erneuert** wurden, sorgen für **viel Tageslicht** und sind mit **außenliegenden elektrischen Rollläden (2024 ergänzt)** sowie **innenliegenden Plissees** ausgestattet, wodurch ein **optimaler Sonnenschutz** gewährleistet ist. Zusätzlich wurden bei der **Loggienvverglasung Sonnenschutzfolien** angebracht. Im **Wohnzimmer** sorgt eine **Klimaanlage** auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Beheizt wird die Wohnung mittels einer im **Abstellraum befindlichen Gasterme** in Kombination mit **Radiatoren**.

Sowohl in der **Küche** als auch im **Badezimmer** sorgen **Lichtkuppeln** für zusätzliches **Tageslicht**, was diese Räume besonders hell und freundlich macht.

Der **Aufzug** führt bis in den **4. Stock**, die Wohnung selbst befindet sich **eine Etage darüber** und ist über das **Stiegenhaus** zu Fuß erreichbar. Die Wohnung ist daher **nicht gänzlich barrierefrei**.

**Der Grundriss gliedert sich wie folgt:**

- **Vorraum**
- **Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**
- **Küche**

- **Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia**
- **Abstellraum**
- **Schlafzimmer**

Die **durchdachte Raumaufteilung** macht die Wohnung sowohl für **Singles** als auch für **Paare** besonders attraktiv.

## **Virtueller Rundgang**

<https://my.matterport.com/show/?m=2xQFaEbtHsw>

*(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap